



İLBANK

**VAN İLİ, TUŞBA İLÇESİ, ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 2536 ADA 59
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**İLLER BANKASI A.Ş.
KAYNAK GELİŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA
HAZIRLANMIŞTIR.**



Kadriye Cansu BERBER

**Y. Harita Mühendisi
Teknik Uzman**

Ahmet Aşar ŞİMŞEK

**Y. Şehir Plancısı
Teknik Uzman**

Yasemin MERİÇ

**Y. Şehir Plancısı
İmar ve Planlama Müdürü**

VAN İLİ TUŞBA İLÇESİ ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ

2536 ADA 59 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ

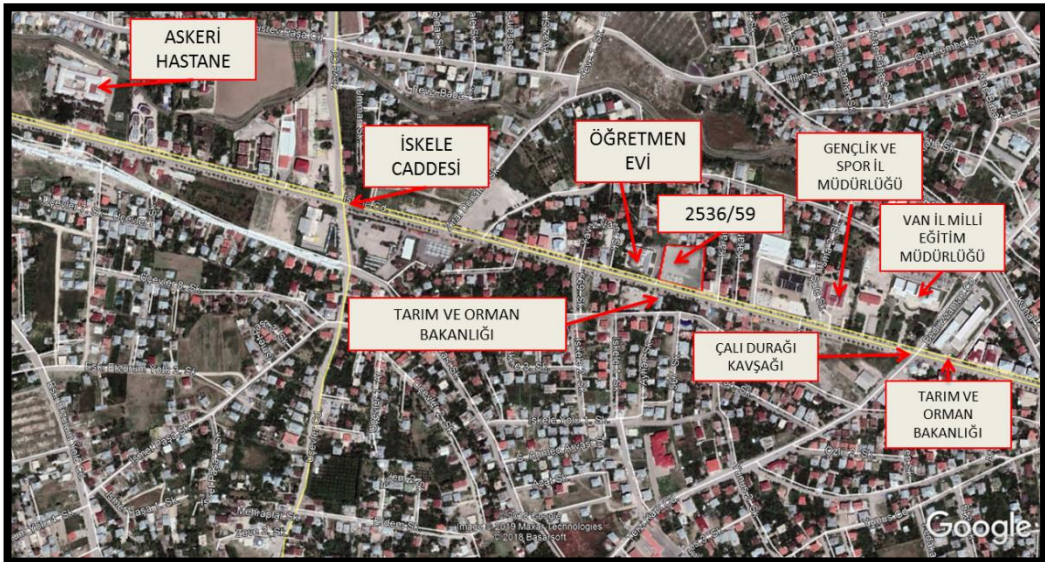
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUM

İmar planı değişikliğine konu 2536 Ada 59 numaralı parsel, İller Bankası A.Ş. mülkiyetinde olup, Van İli, Tuşba İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, onanlı imar planları dâhilinde 1/1000 ölçekli K50c-23d-1c, K50c-23d-1d, K50c-23d-4a ve K50c-23d-4b paftalarında yer almaktadır.

Planlama konusu taşınmaz/parsel, İskele Caddesi üzerinde, Askeri Hastane, İl Millî Eğitim Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Bölge Müdürlüğü yakınında yer almaktadır. Komşu parselde ise Öğretmenevi bulunmaktadır. Taşınmaz; ana ulaşım ve ticaret arterine cepheli olup, konumlu olduğu bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmış, topografik olarak düz bir alanda ve resmi kurum ve donatı alanlarına yakın ve gelişmeye müsait bir bölgede yer almaktadır (Bakınız Şekil 1).



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın konumu ve yakın çevresi

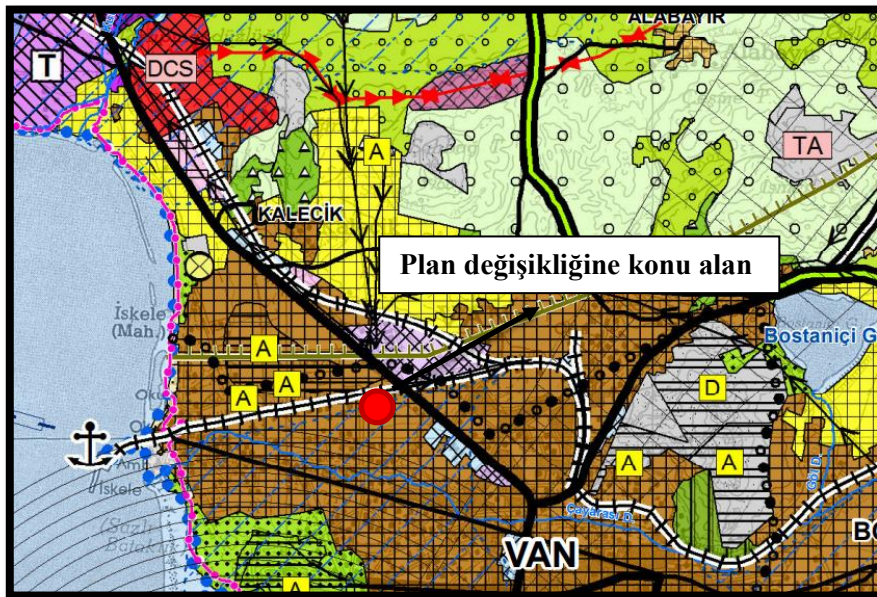
Taşınmazın Ulaşım Olanakları: Eski Karayolları Kavşağı olarak tabir edilen mevkiden batı istikametine doğru İskele Caddesine girilerek yaklaşık 1.5 km ilerledikten sonra sağ

tarafıta konumlu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaza İskele Caddesi üzerinden seyreden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Taşınmazın cepheli olduğu İskele Caddesi bölge genelinde ana ulaşım ve ticaret arteridir.

Bankamızca yaptırılan 27.05.2019 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre, taşınmazın yakın çevresinde meskun, düşük yoğunluklu, geniş parselli, bahçeli konut alanları mevcuttur. Taşınmaz, konut, ticaret, sosyal donatı alanlarının ve kamu kurumlarının yer aldığı bir bölge bulunmaktadır. Yapılaşma ağırlıklı olarak müstakil konut şeklindedir. Altyapı ve üst yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Bölgede özellikle geniş caddeler üzerinde yer alan konut alanlarında, parsel ölçeğinde apartmanlaşma eğilimi başlamıştır. Sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Taşınmazın yakın çevresinde resmi kurumlar, zemin katları ticari fonksiyon yürüten 5-7 katlı binalar, 1-5 katlı konut amaçlı kullanılan müstakil yapılar ve boş arsalar yer almaktadır.

Tapulama alanı 5463,53 m2 olan plan değişikliğine konu parsel hâlihazırda “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz imar yollarına cepheli olup güney yönünden geçen 24 m’lik imar yoluna (İskele Caddesi) cephesi yaklaşık 78 m, batı yönünden geçen 7 m’lik imar yoluna cephesi yaklaşık 63 m’dir. Bu yollardan 10 m çekmeli, komşu parsellerden 5 m çekmeli yapılaşma şartlarını içermektedir.

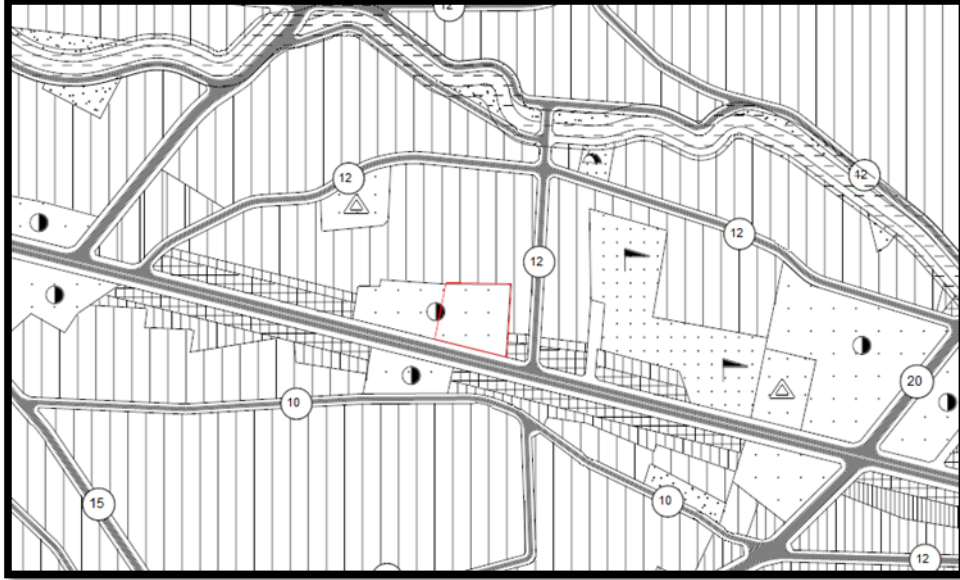
Üst Ölçekli Planlardaki Konumu: Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Muş-Bitlis-Van Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan ve Sulama Alanı” içerisinde kalmaktadır (Bakınız Şekil 2).



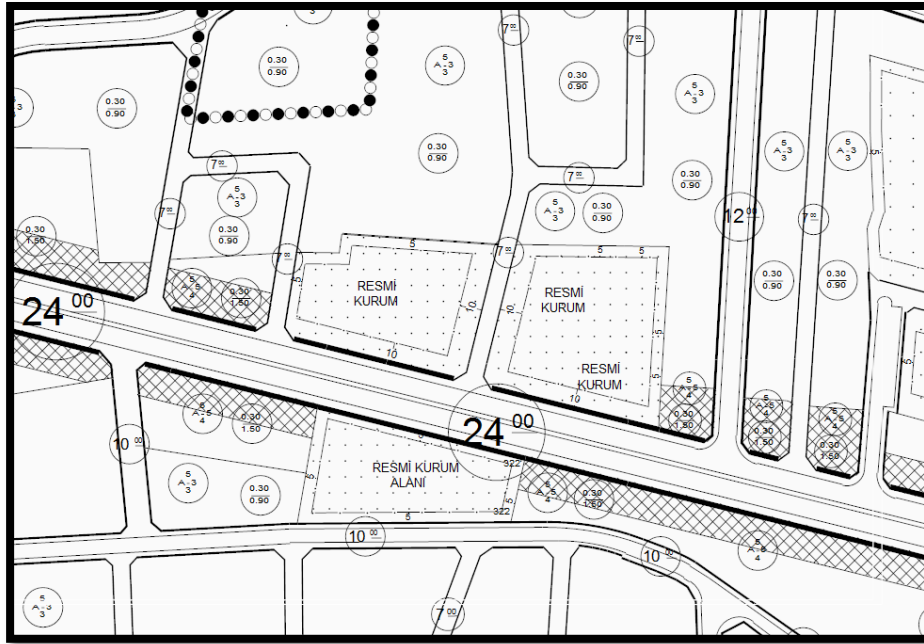
Şekil 2: Plan değişikliğine konu alanın ÇDP’deki yeri

Bölge İçin Hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planındaki Konumu:

Taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20 Kasım 2013 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki konumu aşağıdaki gibidir (Bakınız Şekil 3 ve Şekil 4).



Şekil 3: Plan değişikliğine konu parselin yürürlükteki nazım imar planındaki durumu



Şekil 4: Plan değişikliğine konu parselin yürürlükteki uygulama imar planındaki durumu

1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerine göre parselinde cephe aldığı 24 metrelik İskele caddesinde cepheli parseller konut altı ticaret kullanımında yer almakta olup, yapılaşma koşulları ayrıntı nizamda 5 katlı olacak şekilde TAKS:0.30 KAKS: 1.50 değerlerindedir.

Van (Merkez) ve Çevresi revizyon+ilave imar planı hükümlerine göre;

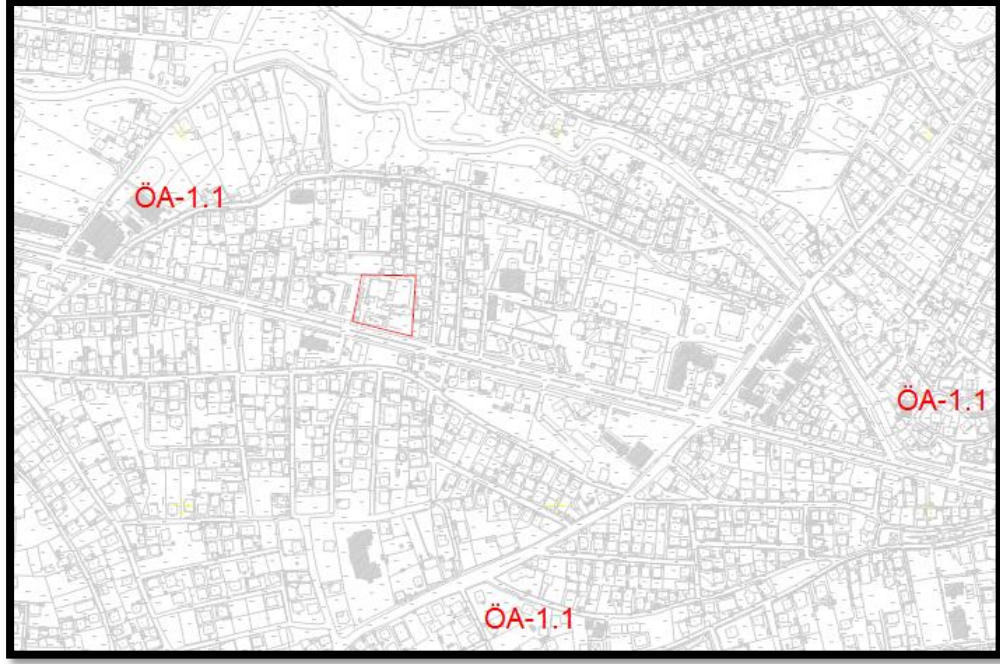
Madde 11.1: resmi kurum, belediye hizmet alanı, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal tesis, kültürel tesis ve sosyo-kültürel tesislerin yer aldığı bu alanlarda plan üzerinde işaretli yapılaşma yoğunluk değerleri geçerlidir. Yoğunluk değerleri plan üzerinde işaretli olmayan alanlarda ve ilave yapı yapılması durumunda ya da yıkılıp yenilenmelerde yapılaşma emsali ve kat yüksekliği, mania planı kriterlerine uymak koşuluyla mimari avan projesinde belirlenecektir.

Madde 11.3: Resmi kurum alanlarında bu planda başka bir koşul belirlenmemişse lojman yapılabilir.

Madde 3.9: Ön cephelerde, bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yaya kaldırımından itibaren yükseklikleri +1.00 metreyi geçemez. Ön cephe (yol cephesi) duvarının üstüne 0.50 metreyi geçmeyecek, görüşe engel olmayan parmaklık yapılabilir. yan ve arka bahçe duvarlarının ise tabii veya tesviye edilmiş zeminden yüksekliği +1.50 metreyi geçemez. Duvarların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde +1.00 m. yüksekliğinde parmaklık yapılabilir. Meyilli yerlerde bu yükseklikler aşılmayacak şekilde kademelendirme yapılabilir. Resmi ve umumi binalar (okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri vb.) ile sanayi tesislerinin özellik arz eden bina ve bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

2. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çalışma alanını da kapsayan, Van İli Merkez 1. Etap 3500 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu, 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye göre Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 13/06/2012 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan jeolojik – jeoteknik etüt raporu Şekil 5'de görülmektedir.



Şekil 5: 13/06/2012 tarihli onaylanan jeolojik – jeoteknik etüt raporu

Onaylı rapora göre planlama alanı Önemli Alan (ÖA-1.1) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıdaki gibidir;

- Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiştir.
- Özellikle sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü tahkikleri, projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Tespit edilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınarak, gerekirse zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak, yapılaşmaya gidilmelidir
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel derin kazılarında civardaki yol, altyapı ve binaların statik güvenliği sağlanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alüvyon birimlerde yatay yönde değişimler beklendiğinden farklı oturmaların olabileceği dikkate alınarak temel tipi ve temel derinliği ile yapıların taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

3. PLAN GEREKÇESİ-PLANLAMA KARARLARI

Bankamız mülkiyetindeki taşınmazın yakın çevresinin imar durumunun çoğunlukla “Konut alanlarında ayrık nizam 3 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.90; konut altı ticaret alanlarında ise ayrık nizam 5 Kat, TAKS:0.30, KAKS:1.50” olduğu tespit edilmiştir. Bankamız mülkiyetinde yer alan taşınmaz üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmayıp, geçmişte var olan lojman ve hizmet binaları yeni yerine taşınmıştır. Arsa boş durumdadır.

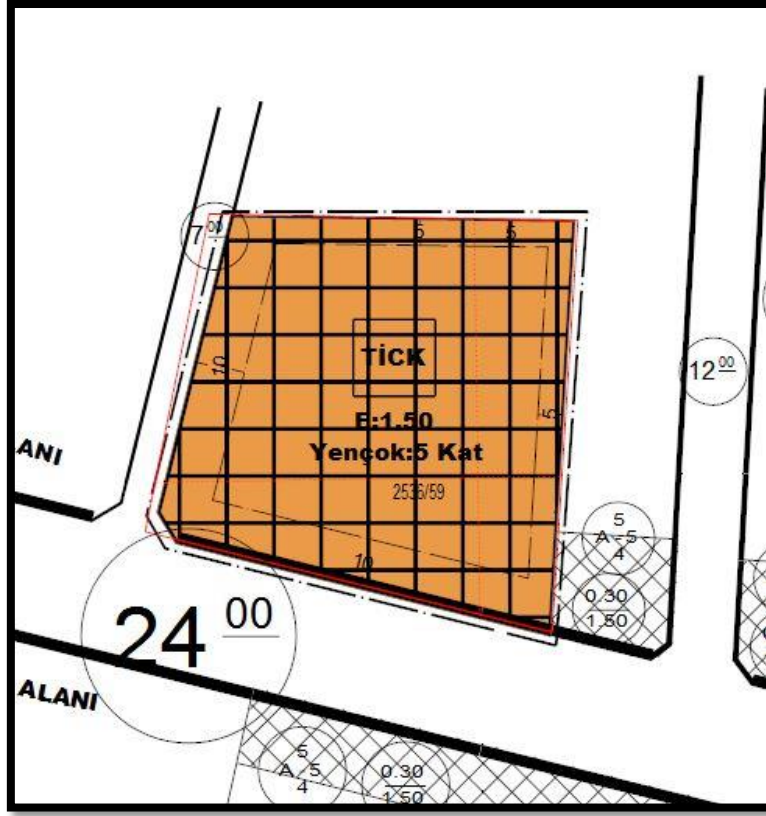
Bankamız parseli 24 metrelik İskele Caddesine cepheli olup, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İskele Caddesine cepheli parseller için ayrık nizamda 5 katlı yapılaşma, konut altı ticaret kullanım kararı ve TAKS:0.30, KAKS:1.50 yapılaşma yoğunlukları verilmiştir.

Öneri plan değişikliği teklifi ile taşınmazın bulunduğu alandaki yapılaşma ve yükseklik eğilimleri dikkate alınmış, yapı yoğunluğu E:1.50 olarak belirlenmiştir. Böylece, bölgedeki genel yapılaşma eğilimleri çerçevesinde mevcut “Resmi Kurum Alanı” olan imar durumu ise “Ticaret+Konut” olarak öngörülmüştür. Sonuç olarak, söz konusu alanın daha önceden lojman alanı olarak kullanılmasından kaynaklı kalıcı nüfus verilerinin öneri planda öngörülen konut kullanımı ile de uyumlu olacağı düşünülmektedir.

- Önceki planlarla oluşmuş olan imar haklarının korunması,
- Çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun hale getirilmesi,
- İmar koşullarının en etkin ve verimli şekilde düzenlenmesi, amaçlanmıştır.

Alana ilişkin öneri imar durumu bilgileri ve plan notları aşağıdaki gibidir (Bakınız Şekil 6):

- Ticaret+Konut (TİCK) (%90 Konut, %10 Ticaret)
- E:1.50
- 198.88 m²'lik kısım yol alanı
- Yençok:5 Kat



Şekil 6: Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslağı

PLAN NOTLARI :

1. PLANLAMA ALANI 2536 ADA 59 PARSEL SINIRIDIR.
2. 2536 ADA 59 PARSELDEKİ TİCARET+KONUT ALANINDA E:1.50, YENÇOK:5 KAT'TIR.
3. OTOYERK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOYERK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
4. 2536 ADA 59 PARSEL İÇİN 13.06.2012 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. DEPREM VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
7. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, İLE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
9. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
11. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA, YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN YETKİLİ İDARECE DÜZELTME YAPILABİLİR.